

Số: /QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư
tại xã Phú Phong, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019 ;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;

Thực hiện Văn bản số 3990/UBND-XD ngày 22/7/2022 của UBND tỉnh về việc lập quy hoạch dự án Khu nhà ở tại xã Phú Phong, huyện Hương Khê;

Căn cứ Quyết định số 1104/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu dân cư tại xã Phú Phong, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 223/BC-SXD ngày 10/8/2023 (Trên cơ sở đề nghị của UBND huyện Hương Khê tại Tờ trình số 126/TTr-UBND ngày 10/7/2023; sau khi lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương liên quan); ý kiến thống nhất đồng ý của các Thành viên UBND tỉnh qua Phiếu biểu quyết.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Phú Phong, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Hương Khê.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn phát triển đô thị Việt Nam.

4. Thành phần bản vẽ:

STT	Ký hiệu	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	QH-01	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/500
2	QH-02	Bản đồ đánh giá hiện trạng tổng hợp	1/500
3	QH-03A	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	QH-03B	Bản đồ quy hoạch chia lô	1/500
5	QH-04	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
6	QH-05A	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/500
7	QH-05B	Các bản vẽ thiết kế đô thị	
8	QH-06	Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông	1/500
9	QH-07A	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền)	1/500
10	QH-07B	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (thoát nước mưa)	1/500
11	QH-07C	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500
12	QH-07D	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT	1/500
13	QH-07E	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	1/500
14	QH-07F	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	1/500
15	QH-07G	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500
16	QH-08	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500

5. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch

- Vị trí quy hoạch: Tại xã Phú Phong, huyện Hương Khê.

- Ranh giới:

+ Phía Tây Bắc giáp đường huyện lộ 94.

+ Phía Đông Bắc tiếp giáp đường trục xã Phú Phong.

+ Phía Tây Nam tiếp giáp đất nông nghiệp và hệ thống kênh thủy lợi.

+ Phía Đông Nam tiếp giáp đất nông nghiệp (Quy hoạch đất ở dân cư).

- Quy mô: 9,83ha.

6. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Phú Phong, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh.

- Xây dựng một khu dân cư hiện đại, văn minh đặt nền tảng phát triển khu ở chất lượng cao phục vụ nhu cầu người dân địa phương.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất.

- Lấy lợi thế điều kiện tự nhiên, phát triển khu dân cư hài hòa với bản sắc.

- Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, làm cơ sở để quản lý đầu tư và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch; làm cơ sở nghiên cứu lập các dự án đầu tư, đề xuất danh mục các dự án ưu tiên, đề xuất nguồn lực thực hiện.

7. Tính chất: Khu dân cư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

8. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng diện tích sàn XD tối đa (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Số căn	Dân số (người)
		Tổng diện tích lập quy hoạch	98.274,87	100,00	161.278,27	34,9	5	1,64	290	1160
1	TM	Đất công cộng thương mại	2.690,82	2,74	4.843,48	60,0	3	1,80		
2	NVH	Đất nhà văn hóa	518,46	0,53	207,38	40,0	1	0,40		
3	CC	Đất công trình công cộng - nhà bia tưởng niệm	421,63	0,43						
4	TH	Đất trường mầm non	1.005,67	1,02	1.206,80	40,0	3	1,20		
5		Đất ở mới	40.607,15	41,32	154.827,82	80,0	5	3,81	290	1160
5.1	BT	Đất ở biệt thự	3.707,70	3,77	7.230,02	65,0	3	1,95	17	68
5.2	LK	Đất ở liền kề	36.899,45	37,55	147.597,80	80,0	5	4,00	273	1092
6	CX - MN	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	10.746,51	10,94	145,19	5,0	1	0,01		
6.1	CX	Đất cây xanh	8.228,80	8,37	145,19	5,0	1	0,02		
6.2	MN	Đất mặt nước	2.517,71	2,56						
7		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	42.284,63	43,03	47,60	20,0	1	0,00		
7.1	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	238,00	0,24	47,60	20,0	1	0,20		
7.2	BDX	Đất bãi đỗ xe	3.118,50	3,17						
7.3		Đất giao thông	38.928,13	39,61						

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

9.1. Giao thông

Trong khu quy hoạch bố trí các loại đường sau:

- Mặt cắt 1-1 có lộ giới 24m trong đó lòng đường rộng $6 \times 2 = 12\text{m}$; vỉa hè 2 bên rộng $6 \times 2 = 12\text{m}$.
- Mặt cắt 2-2 có lộ giới 22m trong đó lòng đường rộng $7 \times 2 = 14\text{m}$; vỉa hè 2 bên rộng $3 \times 2 = 6\text{m}$ và giải phân cách giữa rộng 2m.
- Mặt cắt 3-3 có lộ giới 15m trong đó lòng đường rộng $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$; vỉa hè 2 bên rộng $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$.
- Mặt cắt 4-4 có lộ giới 13,5m trong đó lòng đường rộng $3,5 \times 2 = 7\text{m}$; vỉa hè 2 bên rộng $3,25 \times 2 = 6,5\text{m}$.
- Mặt cắt 5-5 có lộ giới 13m trong đó lòng đường rộng $3,5 \times 2 = 7\text{m}$; vỉa hè 2 bên rộng $3 \times 2 = 6\text{m}$.

Các tuyến đường quy hoạch mới chiều cao thông thủy tối thiểu là 4,5m (không bố trí barie, công chào, vật cản kiến trúc có chiều cao thông thủy $< 4,5\text{m}$ để đảm bảo điều kiện phòng cháy, chữa cháy).

9.2. Cấp nước

a. Nguồn nước:

Nguồn cấp nước lấy từ đường ống cấp nước hiện trạng D200, chạy dọc theo tuyến đường phía Tây Bắc khu vực lập quy hoạch.

b. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới đường ống có đường kính D110 kiểu vòng, đảm bảo lưu lượng trên toàn mạng lưới.
- Từ mạng lưới ống phân phối tổ chức mạng lưới ống dịch vụ đường kính D50mm kiểu cắt cấp nước đến chân công trình.
- Vật liệu ống bằng nhựa HDPE và các phụ kiện đầu nối đi kèm có thể chịu áp lực tối đa PN10.
- Cụm đầu nối vào nhà: Bao gồm đường ống đầu nối từ tuyến ống dịch vụ vào đến từng đối tượng tiêu thụ, vật liệu ống bằng HDPE chịu áp lực PN10, đồng hồ đo lưu lượng nước, các phụ tùng phụ kiện đi kèm như đai khởi thủy, van khoá, hộp bảo vệ đồng hồ, rắc co... Chi tiết sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

c. Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống chữa cháy khu vực là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước, trụ cứu hỏa được bố trí dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ $\text{Ø}110\text{mm}$ trở lên sẽ đặt một số họng cứu hỏa, khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hỏa này được thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với các cơ quan phòng cháy chữa cháy.
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 1 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng đám

cháy q cháy= 10l/s tại 1 điểm bất lợi nhất.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 120-150m

9.3. Thoát nước mưa

- Việc thu nước mưa được thực hiện bởi các ga thu nước đặt đồng bộ với ga thăm (ga kỹ thuật) ven đường, khoảng cách giữa hố ga thu nước tối đa là 30m/ga.

- Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống ngầm bằng BTCT đặt ngầm dưới đường giao thông, độ dốc nhỏ nhất là 1/D, sau đó đổ vào sông hiện trạng ở phía Tây Nam của khu vực lập quy hoạch.

9.4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Giải pháp thu gom xử lý nước thải:

+ Nước thải sau khi thu gom được vận chuyển về trạm xử lý nước thải tập trung đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam, công suất 200 m³/ngđ.

+ Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó thoát ra sông Tiêm.

+ Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau, cống thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý. Khoảng cách giữa các giếng thăm 20-30m/ giếng.

+ Trên mạng lưới thoát nước thải, bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

- Tiến hành hướng dẫn phân loại CTR ngay từ nguồn thải. Thu gom CTR làng xóm và các công trình công cộng: bằng hệ thống thùng đựng rác trên hè phố và tại các không gian công cộng. Kiến nghị sử dụng thùng rác thân thiện với môi trường.

- Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 100m/thùng.

9.5. Cấp điện

- Hiện trạng có 2 tuyến đường dây 35kV và trạm biến áp 35/0,4kV Phú Phong 3 nằm trong khu vực dự án. Di dời trạm biến áp Phú Phong lên vị trí hè đường, hạ ngầm tuyến cáp ngầm hoàn trả tuyến hiện trạng và cấp điện cho dự án.

- Cấp nguồn: Nguồn điện cấp cho phụ tải khu vực nghiên cứu được lấy từ tuyến điện 35kV từ trạm biến áp Phú Phong 3 sau khi di dời.

- Điểm đấu nối chỉ là dự kiến và sẽ được điều tra khảo sát và xin thoả thuận đấu nối với công ty điện lực địa phương trong các giai đoạn tiếp theo.

9.6. Thông tin liên lạc

- Mạng lưới viễn thông trong khu quy hoạch được xây dựng ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao, lắp đặt các tủ cáp với tổng dung lượng khoảng 650 thuê bao.

- Bán kính phục vụ của trạm thu phát sóng di động (trạm BTS) khoảng 2km-3km.

Điều 2. UBND huyện Hương Khê (cơ quan tổ chức lập quy hoạch), Sở Xây dựng (cơ quan thẩm định, đề xuất) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh và cơ quan thanh tra, kiểm tra về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, nội dung thẩm định, sự phù hợp với các quy định pháp luật và các kiến nghị, đề xuất tại Văn bản nêu trên.

Điều 3. Giao trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hương Khê ban hành quy định quản lý quy hoạch theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt; tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch; thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý đất đai theo đúng quy định hiện hành; tổ chức tuyên truyền, vận động các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn tham gia quản lý và thực hiện quy hoạch.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Hương Khê triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định; kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh các nội dung liên quan.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch UBND huyện Hương Khê; Chủ tịch UBND xã Phú Phong; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Bá Hà